

基礎ぐい等のデータ流用が判明した物件の取引上の留意点について

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

横浜市の分譲マンションに端を発した基礎ぐい工事に係わる問題の発生を受けて、国土交通省においては、建築物の安全性確保や国民の不安払拭を図る観点から、昨年10月に「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会」を設置し、再発防止等について専門的見地から検討を行っていましたが、今般、中間とりまとめ報告書が提出され、一定の方向性が確認されたことから、媒介業者の今後の対応について、国土交通省より都道府県宅建業法担当者宛に下記の内容が通知されています。

このことにより、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会から都道府県協会に対し、傘下会員業者は、下記の内容に留意するよう通知がありました。

記

1. 旭化成建材の施工の有無の確認

前記報告書にあるように、旭化成建材によるくい施工データの流用物件については、施工会社が、建築基準法第12条第5項に基づき、物件のくいの到達状況及びセメントミルクの使用状況を確認したうえで特定行政庁に調査報告を行い、一部実地調査を行っている物件等を除き、特定行政庁による調査結果の妥当性の判断がされているところであり、データの流用と建築物の安全上の問題との関連性は低いとされている。

なお、特定行政庁により調査結果の妥当性が判断された物件については、施工データの流用に伴う建物の安全性の疑義が解消したことから、取引する際に特段の説明は要せず、通常の物件の取引として支障ないと解されること。

2. 購入検討者からデータ流用物件についての問い合わせがある場合

基礎ぐい等のデータ流用がある場合、施工会社は、特定行政庁の要請により、建築基準法第12条第5項に基づく報告を行い、その結果については、対象となる物件所有者又は管理組合に情報提供されている。購入検討者から問い合わせがあった場合は、媒介業者としての一般的な調査として対応することとなり、売主(建物所有者・区分所有者)に確認し、データ流用の有無及び特定行政庁により調査結果の妥当性が判断されている場合はその旨説明することとなるが、当該事項については、特定行政庁により調査結果の妥当性が判断され、施工データの流用に伴う建物の安全性の疑義が解消したことに鑑み、あえて重要事項説明書に記載して説明するのではなく、施工者等から所有者に提供された説明資料等に基づき、説明することが適切と考えられること。

なお、当該事項についての有無の確認は、物件の売主に確認することで足り、管理組合・分譲主・施工会社等に確認すべき必要はないと考えられること。

以上

(添付資料)

国土交通省

「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会」中間とりまとめ報告書 概要

I 本委員会の設置の目的・経緯

- 1. 本委員会の設置の目的**
 ○ 基礎ぐい工事問題の実態や要因等について専門的見地から検討した上で、再発防止策の提言を行う
- 2. 本委員会の構成**
 委員長 深尾精一（首都大学東京名誉教授）
 他8名の学識経験者によって構成
- 3. 審議の経緯**
 ○ 本委員会は平成27年10月27日に設置を決定。11月4日に第1回が開催された後、これまでに計6回開催され、12月25日に本報告書を中間とりまとめ

II 基礎ぐい工事問題の概要

【横浜市のマンション事案の概要】

- (1) 施工体制（元請・1次下請・2次下請）**
 ○ 元請は下請に対する是正指導等を行っていなかった。また、施工に関する責任を巡って施工全体に係る一義的な責任を果たしているとは言い難い
 ○ 1次下請は主な工事を再下請し、自ら総合的に企画・調整等を行っていなかった
 ○ 1次下請も2次下請も主任技術者（専任を要する）が他の現場と兼任していた
 ○ 2次下請のくい工事管理者は他の会社の社員であった
- (2) 基礎ぐい工事の施工**
 ○ 元請と施工会社との間でくいの支持層到達を巡る認識に齟齬がみられる
 ○ 元請・下請ともに電流計データ等の報告等のルールが定められていなかった
 ○ 電流計データ等が取得できない場合の対応も定められていなかった
- (3) マンションの安全性の確認**
 ○ 横浜市（特定行政庁）が事業主等に指示し安全性を検証中であり、震度6強から7に達する程度の地震で倒壊等しないことは確認

【電流計データ等の流用】

- ① 旭化成建材に対する調査
 ○ 過去に施工した3,052件中、360件のデータ流用が判明
- ② 旭化成建材以外に対する調査
 ○ 8社56件で流用判明 ⇒ 業界で広くデータ流用が行われていた
- ③ データ流用に係る主な原因
 ○ 主な要因はデータ取得ができなかったことによるものが多く、その理由は機械の不具合、不注意によるミス、管理・保管ミス等による

【安全性確認の状況】

- 電流計データ等の流用があった建築物のうち調査結果が明らかとなったものをみると、横浜市のマンション以外で安全上の問題が生じているものはなかった
 ⇒ データ流用と建築物の安全上の問題との関連性は低い

III 横浜市のマンション事案とデータ流用の実態を踏まえた問題の総括

5つの論点

<p>安全・安心と信頼</p> <p>国民の信頼回復のため、再発防止に全力で取組</p>	<p>業界の風潮個人の意識</p> <p>データ流用を許容しない風潮等の醸成</p>	<p>責任体制</p> <p>発注者・設計者・元請・下請等の各々の責任を果たす体制</p>	<p>設計と施工</p> <p>地盤条件等の共有と現場に即したルールによる施工</p>	<p>ハードウェア</p> <p>機械等の高度化やIT技術の活用</p>	<p>○ 5つの論点に関する基本的な考え方を踏まえ、「事案から直接判明した課題」と「事案の背景にあると考えられる課題」を整理</p> <p>○ 「直接判明した課題」に対しては、主に基礎ぐい工事に関する適正な施工等のための体制構築、「背景にあると考えられる課題」に対しては、主に建設業の構造的な課題に関する対策を実施</p>
---	---	--	--	---	---

IV 再発防止策 一本委員会による提言一

1. 基礎ぐい工事に関する適正な設計・施工及び施工管理のための体制構築

現場に即した明確なルールのもと適正な施工を確保

- 【設計】 地盤の特性に応じた設計方法等に関する周知徹底**
- 地盤情報が不十分な場合の追加の地盤調査の実施
 - 複雑な地盤の場合の設計方法や留意事項等を十分に認識して設計
 - 地盤情報や施工上の留意事項の施工者との情報共有

【施工】 施工ルールの策定と現場での導入等

- 国土交通省は一般的に遵守すべき施工ルールを作成し提示
- 建設業団体はこれに準拠し速やかに自主ルールを策定
- 国土交通省は一般的ルールの遵守について必要な指導

【一般的に遵守すべき施工ルールとして提示する内容例】

項目	具体的内容
施工体制	・ 元請は下請の主任技術者の配置状況等施工体制を確認 ・ 施工前に地盤条件等を下請と共有 等
支持層到達の判断	・ 元請の監理技術者が到達に責任を負う ・ 下請の主任技術者が技術的に判断、元請はその判断が正しいか確認 ・ 元請の監理技術者は本ぐいのうち立ち会って確認するくいを事前に決定 等
施工記録	・ 施工データが支持層到達を確認する記録として妥当かを元請が確認 ・ データが取得できない時の補充方法をあらかじめ決定 ・ ICTの活用による施工管理の合理化の推進 等

- 【工事監理】** ○ 適切な施工管理を補完するための工事監理ガイドラインの策定
 ○ 建築基準法に基づく中間検査における工事監理状況の確認

速やかに実行し、適正な施工のための体制を構築

2. 建設業の構造的な課題に関する対策

構造的な課題に国土交通省と建設業界が正面から取り組む

元請・下請の責任・役割の明確化と重層構造の改善

- 元請の統括的な管理責任のあり方
- 元請監理技術者と下請主任技術者の各々の施工管理上の役割の明確化
- 下請の主任技術者の適正配置のあり方
- 実質的に施工に携わらない企業の施工体制からの排除

技術者や技能労働者の処遇・意欲と資質の向上

- 技術者制度のあり方
- 技能労働者の就労構造のあり方
- 技能労働者の経験が蓄積されるシステムの導入
- 就労環境の改善（適切な賃金水準の確保、教育訓練の充実・強化等）

民間工事における役割・責任の明確化と連携強化

- 発注者・設計者・元請・下請等の請負契約等の適正化（設計変更などの協議のルールの明確化 等）
- 施工責任を専門的見地から審査・検証・調停する中立的な組織・機能の検討
- 施工に関する情報の積極的な公開

- 実行可能な施策から順次実施
- 検討が必要な施策は速やかに議論の場を設け、建設業の将来像を見据えて対策